

The value of cultural assets. Maintenance Costs and economic sustainability at heritage

Gema Maria Ramirez Pacheco¹

Federico Garcia Erviti²

T 51

ABSTRACT

Under the 12th International Conference on Building Materials and Components is inserted this communication related to the field of management of those assets that constitute the Spanish Cultural Heritage and maintenance. This work is related to the field of management of those assets that constitute the Spanish Cultural Heritage which share an artistic or historical background. The conservation and maintenance become a social demand necessary for the preservation of public values, requiring the investment of necessary resources. The legal protection involves a number of obligations and rights to ensure the conservation and heritage protection. The duty of maintenance and upkeep exceeds the useful life the property that must endure more for their cultural value for its usability. The establishment of the necessary conditions to prevent deterioration and precise in order to fulfill its social function, seeking to prolong the life of the asset, preserving their physical integrity and its ability to convey the values protected.

This obligation implies a substantial financial effort to the holder of the property, either public or private entity, addressing a problem of economic sustainability. Economic exploitation, with the aim of contributing to their well-maintained, is sometimes the best way to get resources. The work will include different lines of research with the following objectives. - Establishment of processes for assessing total costs over the building life cycle (LCC), during the planning stages or maintenance budgets to determine the most advantageous operating system. - Relationship between the value of property and maintenance costs, and establishing a sensitivity analysis.

KEYWORDS

Economía de la Cultura, Valoración contingente, valoración de bienes sin mercado, estimación de funciones de demanda, coste de mantenimiento.

¹ Faculty of Architecture of the University of Alicante (EPSA UA), Alicante, SPAIN, Gema.Ramirez@ua.es

² Faculty of Architecture of the University Politécnica de Madrid (ETSA UPM), Madrid, SPAIN, fdgerv@arquitecto.es

1 DIMENSIÓN ECONÓMICA DEL PATRIMONIO CULTURAL

El Patrimonio Cultural está integrado por un conjunto de bienes que comparten un régimen legal común y un interés artístico, histórico o cultural. El bien cultural constituye un modo de identidad social y juega un importante papel en el desarrollo de la economía española. La reflexión sobre la necesidad de intervención en este patrimonio, además de establecer qué se debe hacer, plantea la necesidad de definir el porqué y para qué. Determinar cómo integrar este tipo de bienes en el contexto contemporáneo y qué tratamiento queremos dar a nuestro legado cultural, son decisiones imprescindibles para determinar si es sostenible económicamente su mantenimiento.

Nos enfrentamos ante una discusión en torno a la economía de la cultura y el significado del valor del patrimonio cultural para la sociedad. Los principales problemas que surgen al realizar su valoración económica es que se tratan de bienes que no tienen un reflejo directo en el mercado, bien por su condición de propiedad pública o porque los beneficios asociados a su consumo son de carácter intangible y no comercializables aunque exista una voluntad de pago latente por su disfrute. ¿Cómo se puede justificar en términos económicos la inversión en conservación de patrimonio si su valor no puede ser cuantificado?

El patrimonio cultural es un recurso al servicio del desarrollo humano y de la diversidad cultural, cuya gestión debe estar basada en un modelo de desarrollo económico que respete los principios de uso sostenible de los recursos. La importancia del patrimonio cultural radica en los beneficios y valores que genera, debiéndose tener en cuenta en el análisis de su sostenibilidad económica todos aquellos factores relacionados con el coste de del ciclo de vida del inmueble que constituyen una parte muy importante del costo de propiedad y por tanto del valor del bien. Entre esta serie de gastos destacan los vinculados al deber legal del mantenimiento y conservación*, necesarios para evitar el deterioro del patrimonio y así conservar su capacidad de transmitir los valores protegidos. Esta obligación del mantenimiento implica un esfuerzo económico muy importante que requiere de una adecuada política de inversión. Queda patente que la conservación del Patrimonio Cultural es un tema muy complejo, donde la gestión económica adquiere gran relevancia.

Por tanto, la valoración del bien cultural implica determinar el punto de equilibrio entre los costes soportados y los beneficios obtenidos. El valor actual del bien no sólo depende de las inversiones iniciales sino de los costes que se producen a lo largo del ciclo de vida útil del activo y de la apreciación social del valor protegido. Por tanto, se hace imprescindible plantear nuevos sistemas de evaluación y valoración que utilicen modelos de calidad a lo largo de la vida del inmueble y que integren beneficios intangibles es escenarios de mercado.

2 GESTION DEL CAPITAL CULTURAL: LA INVERSIÓN EN PATRIMONIO

2.1 Gestión del Patrimonio Histórico e inversión pública

El presente estudio centra su análisis en bienes culturales de carácter inmueble que como recoge el artículo 334 del Código Civil español, son inmuebles consustanciales con los edificios o que forman parte de su entorno. Este tipo de bienes presentan una figura de protección jurídica regulada por la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español implica una serie de limitaciones, obligaciones y derechos, cuyo objetivo básico es garantizar la conservación y el mantenimiento del bien.

Para la gestión de este patrimonio histórico, la normativa española ha optado por un modelo descentralizado de distribución de competencias, donde la acción de las Comunidades Autónomas y

* En el art. 5 del texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, se señala el deber de respetar y contribuir a preservar el patrimonio histórico. También en la Ley de Ordenación de la Edificación 38/1999, art.16 y en el Código Técnico de la Edificación, Parte I, artículo 8.2, aprobado por Real Decreto 314/2006, se establece la necesidad de que los inmuebles sean conservados en buen estado mediante un adecuado uso y mantenimiento.

Entidades Locales adquieren un considerable peso político y presupuestario. El gobierno central coordina las actuaciones a través del Ministerio de Cultura y el Consejo de Patrimonio Histórico, siendo responsable de aplicar el régimen jurídico. Desarrolla su actividad mediante una serie de líneas de actuación entre las que destaca la inversión en patrimonio financiando trabajos de conservación y adquisición de bienes culturales.

En el artículo 46 de la Constitución Española se establece la obligación de los poderes públicos de garantizar esta conservación y promover el enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Cultural y Artístico de España. La Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español instrumenta el cumplimiento de esta obligación a través del "uno por ciento cultural". Esta medida de fomento establece la obligación de destinar en los contratos de obras públicas, financiada total o parcialmente por el Estado, una partida de al menos el 1% con destino a financiar los trabajos de conservación del Patrimonio Histórico Español o de fomento de la creatividad artística.

Este programa es un eficaz instrumento para la viabilidad de conservación de nuestro patrimonio edificado que ha hecho posible la rehabilitación y conservación de bienes de gran valor generando nuevas formas de concebir las intervenciones de modo conjunto e interrelacionado. La inversión de estos recursos se lleva a cabo mediante Planes y Programas que agrupan los edificios con una tipología y una problemática común. Más importante que compartir unos mismos principios técnicos, es compartir la filosofía que subyace en la aplicación de estos programas que pueden resumirse en la participación y corresponsabilidad de todos los agentes.

Los datos que se presentan a continuación constituyen una estimación de los gastos relativos a la conservación, restauración y regeneración de las propiedades que integran el Patrimonio Histórico de España realizada por el sector público. Estas cifras se refieren al año 2001, el último período para el que existen cifras completas y gastos consolidados para toda la Administración Pública en el Patrimonio Histórico. Para ese período anual, el total del gasto público en la Administración del Patrimonio Histórico de España ascendió a 1,526.01 millones de euros. Este gasto se distribuye entre los diferentes niveles regionales con un 36,74 % de Administración central (642.020.000 €), un 27,60 % de Comunidades Autónomas (482.240.000 €), un 22,99% de Consejos Municipales (401.720.000 €), un 6,65% de Consejos Provinciales (116.150.000 €) y un 16,34% de Ayuntamientos (285.570.000 €).

El papel principal dentro del sector público lo desempeña la Administración Central, siendo inferior la contribución financiera de las Administraciones Autonómicas y entidades Municipales. Se ha producido una consolidación de la inversión fijándose los esfuerzos financieros realizados por el sector público español en el ámbito de los gastos del patrimonio histórico en un 0,23 % del PIB y un 0,59 % del gasto público total. Con respecto a la inversión realizada por los ayuntamientos en el año 2001, los gastos presupuestados ascendieron a 285.570.000 € 1,37% de los presupuestos totales. Esto supone un aumento con respecto a la inversión del 0,91 % en el año 1998. En cuanto a las Diputaciones Provinciales, Cabildos y Consejos Insulares, los gastos estimados en la preservación del Patrimonio Histórico en el año 2001 ascendieron a 116.150.000 €.

2.2 La participación privada, mecenazgo y patrocinio

Las necesidades que requiere el patrimonio cultural en España, a pesar del incremento de los presupuestos de las administraciones públicas, precisan de aportaciones privadas para su conservación. El concepto de mecenazgo cultural incorpora la idea de participación social en la conservación y el enriquecimiento del patrimonio a través de los incentivos denominados "medidas de fomento" recogidos en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Estas medidas fueron reguladas por la Ley 49/2002 de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo.

Dentro de la participación privada podemos diferenciar tres grandes grupos, la Iglesia Católica, las fundaciones y los particulares. La participación del sector privado es aproximadamente de

221.330.000 €(2001), cifra que representa 12,67% del gasto total. La Iglesia Católica, con sus propios recursos, contribuye a la conservación y restauración de sus propiedades que forman parte del Patrimonio Histórico Español. Se estima que el gasto total que la Iglesia Católica en preservación del Patrimonio Histórico asciende a 119.770.000 €(2001), el 54% del gasto privado total y el 6,85 del gasto total asignado a la protección del Patrimonio Histórico.

En cuanto a las fundaciones, participan fundamentalmente con sus propios fondos para la preservación del Patrimonio Histórico. Se estima que han contribuido, según la información disponible para el año 2001, con 87.270.000 €, lo que representa 39,4 % del gasto privado y el 4,99% del gasto total asignado a la protección del Patrimonio Histórico en España. Cabe señalar, sin embargo, que el 94% de estas cifras provienen de los recursos asignados por la "Obra Social" de la Confederación Española de Cajas de Ahorros en su programa "patrimonio histórico artístico y natural". Por último, la contribución por parte de individuos particulares determina mediante estimaciones indirectas y asciende aproximadamente a 14.290.000 €, lo que representa el 6,5% del gasto privado y el 0,82% del gasto total asignado a la conservación del Patrimonio Histórico en España.

Dentro de las medidas de promoción cabe señalar las fijadas en la Ley 49/2002 sobre el régimen fiscal e incentivos fiscales para el patrocinio con el objeto de promover la colaboración privada para objetivos de interés público. Se establecen diferentes tipos de desgravación fiscal y exención de pago de impuestos (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuesto sobre Patrimonio, Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras e imposición de las plusvalías en las tierras urbanas).

En cuanto a los incentivos fiscales, se establecen reducciones en relación con el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el Impuesto sobre Sociedades por la adquisición de bienes del Patrimonio Histórico Español, la conservación, difusión y exhibición de los bienes que se muestren por su interés cultural, así como a la mejora de las infraestructuras ubicadas en propiedades catalogadas como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO.

Por otro lado el Ordenamiento jurídico permite las donaciones de bienes culturales a las instituciones públicas y privadas, considerándose una actividad de mecenazgo con beneficios fiscales específicos. Estos bienes objeto de donativo o donación deben formar parte del Patrimonio Histórico Español y ser bienes culturales de calidad garantizada en favor de entidades que persigan entre sus fines la realización de actividades museísticas y el fomento y difusión del patrimonio histórico artístico.

2.3 Exploración de oportunidades: el turismo cultural como medio de financiación

En los Planes de Promoción Exterior de la Oficina de Turismo Español se establece que la promoción del turismo cultural y la mejora de nuestro patrimonio histórico es un medio para atraer turismo de calidad basado en la sostenibilidad. Así lo señala la encuesta de Movimientos Turísticos del Instituto de Estudios Turísticos donde se indica que en el año 2006, el 10% de los turistas que visitaron España lo hicieron por razones de carácter cultural, siendo un producto que se está consolidando año tras año y con un largo camino por recorrer. A nivel nacional, las Comunidades Autónomas identificadas con una oferta turística de sol y playa son las que representan un menor índice de turismo cultural, mientras que las regiones más alejadas de la costa mediterránea tienen una proporción de un turismo cultural claramente por encima de la media nacional.

Por último, cabe señalar que existen algunos factores que permiten prever un crecimiento significativo en la demanda de turismo cultural a corto plazo. Por un lado, un crecimiento demográfico a nivel mundial que provocará el envejecimiento progresivo de la población con un incremento del turismo europeo. Por otro lado, una mejora sustancial en la accesibilidad a los destinos, posibilitará que un mayor número de destinos de interés cultural desarrollen iniciativas turísticas.

El desarrollo del turismo cultural en España y en los países de su entorno se decidirá por la capacidad de mejorar los procesos de administración de destino y la coordinación de los diferentes recursos que componen la oferta cultural. Conseguir transmitir un valor diferencial de los destinos culturales españoles en los mercados en los que la imagen de está fuertemente asociada con el turismo de sol y

playa, supone nuevas oportunidades. En el turismo cultural podemos encontrar una clara vía de financiación mediante la explotación económica del patrimonio.

3 VALOR ECONÓMICO DEL BIEN CULTURAL

3.1 Técnicas de valoración del bien cultural. Valor de los bienes sin mercado y análisis de coste-beneficio

El valor económico del patrimonio cultural radica en los beneficios y valores que es capaz de generar tanto de carácter tangible como intangible. Para su determinación es necesario realizar un análisis coste-beneficio y flujos de caja a efectos de sostenibilidad financiera, económica y social (DG Política Regional Comisión Europea, 2003), determinando el punto de equilibrio entre el valor protegido, los costes vinculados a su ciclo de vida y el grado de satisfacción del usuario con su preservación. La viabilidad de inversión en patrimonio cultural se producirá cuando los ingresos creados por la inversión en mantenimiento o rehabilitación sean superiores a los creados por otras actividades económicas (T.Nypan, 2003).

En términos económicos, esta serie de beneficios son externalidades positivas que deben argumentar la necesidad y viabilidad del mantenimiento del bien. Los beneficios están divididos en dos grupos, dependiendo de si derivan del uso directo o indirecto del bien. Dentro de los valores de uso directo podríamos integrar los beneficios fiscales, el incremento de equipamientos en la zona derivados de la existencia del bien, oportunidad de explotación del bien y su potencia como instrumento para la renovación y reestructuración de otros usos como el residencial, comercial, turístico, recreativo o social. Estos conceptos serán cuantificables mediante técnicas de valoración de mercado.

Por otro lado, existen una serie de beneficios de carácter intangible asociados a la preservación del patrimonio que podríamos denominar beneficios no vinculados al uso. Englobamos en este grupo la valoración de la existencia del bien, el valor de opción o posibilidad de poder disfrutar el bien en el futuro y el valor de legado a generaciones futuras. Pero, ¿cómo cuantificamos económicamente los beneficios intangibles? ¿existe una disposición a pagar por su existencia?

El carácter intangible de estos beneficios supone que no pueden ser aprovechados por el mercado y consecuentemente no pueden ser valorados mediante técnicas de mercado. Por tanto, la dificultad de la valoración radica en la cuantificación de esa parte del activo que no presenta mercado. La economía cuenta con diferentes técnicas que se pueden clasificar en técnicas de preferencias reveladas y preferencias declaradas (Abelson, 2000). Las primeras son de carácter indirecto, estimando el valor del bien a partir de la observación de otros mercados mediante la cuantificación de los valores implícitos que contribuyen a su formación. Dentro de este grupo encontramos los modelos de precios hedónicos y los modelos del coste de desplazamiento o del viaje.

Los modelos de precios hedónicos, según formalizó Rosen en *Journal of Political Economy* (1974), plantean que el valor de un bien de mercado puede determinarse por la suma de los precios implícitos de sus características, ya sean intrínsecas o derivadas de su concreta localización. En el caso de bienes de interés cultural, el objeto de valoración no sería el propio bien sino esa serie de externalidades que su existencia genera y que determina el valor de otro inmueble del que si existe un mercado bien definido. Mediante los modelos de precios hedónicos podríamos definir cómo influye en el valor de mercado del uso residencial o comercial la proximidad a un determinado bien o la posibilidad de disfrutar su fachada, cuantificando el valor de la citada externalidad o beneficio como un precio implícito del valor de mercado del uso analizado.

Por otro lado, el método de costo de viaje permite utilizar el coste del desplazamiento para acceder al bien como forma de medir su demanda. Se trata de establecer mediante procedimientos econométricos la función de demanda entre número de visitantes y coste de desplazamiento, pudiendo introducir otras variables de carácter socioeconómico. La complicación en aplicar este tipo de método en la valoración de bien de interés cultural radica en que normalmente el valor de desplazamiento no se justifica por un

solo lugar de interés sino por varios, siendo difícil poder estimar qué parte del coste debe adjudicarse al lugar que se valora (Riera, 1994).

Por último, las técnicas de preferencia o valoración directa permiten estimar el valor de aquellos bienes que no tienen un reflejo directo en el mercado (Sanz&Herrero, 2006) y cuyo valor responde a la apreciación por parte del consumidor futuro. Entre ellas se encuentra la valoración contingente, que consiste en crear un mercado hipotético y obtener, mediante una encuesta a público de interés, la máxima disposición a pagar por su disfrute. A partir de dicha cuantificación que establece el entrevistado se fija el valor otorgado al bien y los diferentes elementos culturales que pueden suponer un interés público en el uso directo. En el caso de bienes que no implican un coste monetario directo para el consumidor, esta disposición a pagar equivale al beneficio que tal consumidor obtiene.

Según indica Riera (1994), este tipo de técnicas ex-ante son muy importantes para priorizar racionalmente el gasto público. La fiabilidad de la valoración depende del correcto diseño de la encuesta donde se deberán plantear diferentes funciones de demanda y voluntades de pago. Para que dichas funciones de demanda no sean puntuales sino prologables en el tiempo, el patrimonio debe convertirse en una excusa para la creación cultural ex novo, ya que la variación de la oferta cultural resulta imprescindible para plantear estimaciones creíbles de la función de demanda de objetos no comercializables. Los individuos no van a juzgar sus cambios de bienestar por modificaciones en los precios, sino por cambios reales o potenciales en la oferta de bienes disfrutables. Nos encontramos así con un patrimonio heredado o producto cultural en sí mismo, que debemos convertir en una oferta cultural flexible y variable.

Las medidas de beneficio de los consumidores que detecta el método de valoración contingente son teóricamente diferentes a la obtenidas por los métodos indirectos. Esto se debe a que, además de los valores que el usuario percibe al consumir el bien, mediante el método de valoración contingente se determinan otros valores que producen bienestar o satisfacción aunque no supongan una consumición directa del bien. Son los valores de “no uso” o uso pasivo, como el valor de opción o valor de existencia. Esta diferencia entre lo que mide la valoración contingente y lo que miden los métodos indirectos hace difícil comprobar la exactitud de las medidas obtenidas en mercados hipotéticos.

No obstante, el valor contingente realmente responde a una aproximación de carácter económico al valor del bien, pero no a una cuantificación de los beneficios de carácter intangible derivados de la existencia y en su caso de su explotación. Cuando nos enfrentamos a un análisis de sostenibilidad económica debemos establecer un escenario de valoración en términos de variación compensatoria o equivalente, basada en relaciones coste-beneficio donde se maclen técnicas de valoración de mercado y no-mercado. Pero, ¿cuál debe ser la relación entre costes, valor de no-mercado y los beneficios que equilibrarían la cuenta de explotación? Un análisis de sensibilidad (DG Política Regional Comisión Europea, 2003) nos permitirá establecer la vinculación entre variables, determinar las tasa interna de rendimiento de la operación y estimaciones sobre la sostenibilidad económica de inversión en patrimonio.

3.2 Coste del ciclo de vida del inmueble. Coste de mantenimiento y funcionamiento

La valoración del bien cultural implica la determinación de un valor actual que depende de los costes que se producen a lo largo del ciclo de vida útil del mismo. Según diferentes estudios realizados, en el caso de bienes inmuebles con un horizonte de vida de unos 50 años, los costes de iniciales o de producción representan una proporción media del 20-25 % frente a los costes totales y el 75-80 % restante corresponde a los gastos de mantenimiento y funcionamiento. En el caso de los bienes culturales, la vida útil del inmueble debe prolongarse por la necesaria preservación del valor cultural. Conforme aumentamos la vida útil del inmueble los gastos de explotación, tanto de funcionamiento como mantenimiento, son mucho más acusados, presentando una gran influencia sobre el éxito de su gestión económica del inmueble.

Una adecuada gestión del inmueble ha de conseguir unos gastos compatibles con la cuenta de explotación de la propiedad y por tanto son muy claras las ventajas que se pueden obtener llevando a cabo un análisis del coste global o LCC (Life Cycle Costing) al englobar los gastos de producción, funcionamiento y mantenimiento a lo largo de la vida útil del activo (Davis, 2007). La necesidad de un análisis global de costes en la gestión del patrimonio cultural queda justificada por la consecución de los siguientes objetivos:

- Transparencia y capacidad de planificación a través de fondos de amortización de costes totales futuros
- Capacidad de modificar y optimizar costes futuros durante las fases de diseño del proyectos de rehabilitación o reparación mediante la evaluación de alternativas
- Capacidad para fijar programas de explotación a lo largo del ciclo completo
- Evaluación de sostenibilidad medioambiental permitiendo valorar los beneficios de incorporar sistemas y equipos de menor impacto ambiental o mayor eficiencia energética
- Identificación de oportunidades con mayor eficiencia de costes

La falta de conservación provocará la degradación progresiva del patrimonio y el consiguiente perjuicio económico, siendo esencial una política de mantenimiento adecuada que evite la devaluación del patrimonio cultural y que defina parámetros de seguridad, sostenibilidad y rentabilidad. Por tanto, las políticas públicas y las iniciativas privadas de conservación y mantenimiento se deben convertir en premisas que permitan reducir costes aumentando el valor de nuestros activos, encontrando el punto de equilibrio entre la evaluación del valor protegido y sus costes, incorporando el primero de estos factores el grado de satisfacción alcanzado por el usuario a través de la preservación del legado patrimonial.

Dentro de este contexto podríamos diferenciar -como se ha realizado habitualmente en el ámbito de las instalaciones industriales y de maquinaria- entre el mantenimiento corrector y el mantenimiento preventivo (Pons, 1995). El mantenimiento corrector o no planificado engloba aquellas actuaciones puntuales que se realizan para paliar deficiencias concretas que conllevan la pérdida de funcionalidad del elemento o del inmueble. Este tipo de actuación no nos permite obtener una visión global de la gestión necesaria en torno al mantenimiento ya que responde a una situación de causa-efecto, no permite planificar el gasto y tiende a provocar un incremento económico por su carácter de urgencia. Por tanto, es evidente que resulta más coherente a nivel de gestión del patrimonio, la prevención y racionalización de las actuaciones a realizar, planteando un proceso a lo largo del tiempo y que no se limite a una serie de intervenciones ocasionales.

El mantenimiento planificado plantea esta programación de los trabajos de inspección y mantenimiento, garantizando para el inmueble un nivel de prestación adecuado y una correcta protección de su valor durante su vida útil. La gestión económica de estas actuaciones implica un análisis exhaustivo de la evolución de los costes de mantenimiento, necesario para llevar a cabo las diferentes previsiones de actuación, compatibilizando las exigencias financieras, organizativas y técnicas. Este programa financiero de previsión es imprescindible para determinar la viabilidad de preservación basado en un análisis de costes y beneficios.

Muchas son las ventajas que justifican la aplicación de un adecuado mantenimiento al patrimonio edificado. Estamos planteando conceptos vinculados de modo directo con la durabilidad asignable al edificio y los periodos de vida útil asignables a sus diferentes elementos. Mediante la realización de este tipo de actuaciones podemos conseguir una revalorización continua del inmueble aumentando los periodos de explotación y, en definitiva, convirtiendo el gasto en una inversión. En el caso de un bien cultural, es preciso garantizar de modo controlado la preservación continuada de su valor y la prolongación ilimitada de su vida útil. Para ello, se debe diseñar una estrategia que tome como punto de referencia la viabilidad económica de materializar dicha planificación, estableciendo gastos de conservación y mantenimiento asumibles por parte de los propietarios, especialmente los de reparación en la última fase, ya que en caso contrario tenderemos hacia un inevitable deterioro del patrimonio

edificado. Las técnicas de análisis del Coste del Ciclo de Vida (LCC) también nos pueden permitir identificar las interacciones entre los costes de mantenimiento y los costes de reparación derivados de lesiones, pudiendo establecer si una estrategia de mantenimiento es óptima desde el punto de vista de los costes. Pero, ¿cuál es el coste de un correcto mantenimiento?

El coste real del mantenimiento del edificio es difícil de prever, ya que intervienen circunstancias no controladas que en muchas ocasiones dependen de la actitud de sus usuarios. Una referencia para determinar los costes de conservación y mantenimiento son los costes de mantenimiento para los diez primeros años del inmueble que se limitan a la mera conservación, sin contemplar renovaciones significativas de elementos. Según estimaciones propias realizadas para diferentes tipologías destinadas a uso residencial, los costes de mantenimiento decenal oscilan en una banda del 25-30 % de su coste de ejecución material. Estos costes constituyen una referencia que puede extrapolarse al resto del ciclo. A partir de este momento se va a producir el agotamiento de la vida útil de ciertos elementos, que requerirán su sustitución o reparación. Por tanto, el concepto de mantenimiento deberá englobar tanto los costes de mera conservación como los de reparación.

Para determinar el importe de los gastos de reparación es preciso establecer el periodo de vida útil de cada elemento, lo que permite calcular la frecuencia de la renovación (reposición de pavimentos cada 30 años, carpintería cada 45 años, pintura cada 10 años,...), el grado posible de recuperación y el porcentaje que supone cada unidad con respecto al coste de ejecución global del inmueble. Se deberá establecer la vida útil remanente de cada uno de sus componentes. Esto nos permitirá establecer el número de renovaciones completas para cada uno de los elementos, así como el momento en el que se producirán y el coste que supondrán. Según Candel (1995), una parte de estos costes corresponden a las actuaciones de mera conservación (0,7 % anual sobre coste construcción) y otra a las inversiones puntuales de acuerdo a las necesidades renovación de sistemas o elementos (1,3 % anual sobre coste construcción), variables a lo largo de la vida útil del edificio.

La elección de mantenimiento preventivo o únicamente correctivo mediante actuaciones de reparación puntuales debe responder a un enfoque de carácter económico. Considerando que el mantenimiento es un concepto global y que el producto entre costes de mera conservación y costes de reparación se mantiene constante (Candel, 1995), una menor inversión en mantenimiento no indica necesariamente un menor gasto, ya que el coste en reparaciones y sustituciones será muy superior, a la vez que se reducirá la vida útil remanente del inmueble.

4 CONCLUSIONES

La gestión económica del Patrimonio cultural requiere nuevos sistemas de evaluación y valoración que utilicen herramientas suficientemente integradas con modelos de calidad a lo largo de la vida del inmueble. Se debe, para ello, optimizar el ciclo de vida global, interviniendo sobre el mantenimiento y la fase de explotación. El mantenimiento se debe interpretar desde un punto de vista económico, integrándolo como un plan financiero con una importante rentabilidad en un plazo de tiempo medio, siendo preciso incorporarlo como premisa de diseño, con el fin de reducir costes y aumentar el valor de nuestros activos. Por otra parte, la falta de mantenimiento o un mantenimiento deficiente, provoca una devaluación progresiva del patrimonio cultural y la aparición de daños crecientes en complejidad y costes de reparación.

Queda patente así que la conservación del patrimonio cultural constituye un tema de naturaleza compleja, donde la gestión económica adquiere gran relevancia. Actualmente la inversión en patrimonio proviene principalmente del sector público, no obstante lo cual se precisan de aportaciones privadas para garantizar la conservación y mantenimiento de nuestro legado edificado.

REFERENCES

- Abelson, Peter. *“Valuing the Public Benefits of Heritage listing of Commercial Buildings”*. Sydney: Applied Economics, 2000.
- Candel Comas, Rafael. *“Manual de mantenimiento de edificios. El libro del técnico mantenedor”*. Madrid: Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, 1995. ISBN 84-921941-9-7
- Davis Langdon Management Consulting . *“Life Cycle Costing (LCC) as a contribution to sustainable construction: a common methodology”*. 2007.
- DG de Política Regional. Comisión Europea. *“Guía del análisis costes-beneficios de los proyectos de inversión”*. 2003
- Kauko, Tom, D’Amato, Maurizio. *“Mass Appraisal Methods. An International Perspective for Property Valuers”*. Oxford: Blackwell Publishing Ltd, 2008. ISBN: 978-1-4051-8097-9
- Lichfield, Nathaniel; Hendon, William; Nijkamp, Peter; Ost, Christian; Realfonzo, Almerico; Rostirolla, Pietro. *“Conservation Economics”*. Sri Lanka: ICOMOS, 1993. ISBN:955-613-043-8
- Malkii, Miko; Mantisalo, Ralne; Schmidt Tomé, Kalsa (eds.). *“Economics and built heritage. Toward new european initiatives”*. Helsinki University of Technology, 2008. ISBN: 978-951-22-9397-1
- Ost, Christian; Van der Droogenbroek, Nathalie. *“Report on economics of conservation. An appraisal of Theories, principles and methods”*. Center for economic research. Brussels business school. 1998.
- Pons Pujol, Albert. *“Mantenimiento de los edificios. Desde el inicio del proyecto al final de su vida útil”*. Barcelona: Col·legi d’Arquitectes de Catalunya, 1999. ISBN 84-88258-43-7
- Riera Micalo, Pere. *“Manual de valoración contingente”*. Madrid: Instituto de Estudios Fiscales, 1994. ISBN 84-476-0121-8
- Sanz Lara, José Ángel; Herrero Prieto, Luis César. *“Valoración de bienes públicos relativo al patrimonio cultural. Aplicación comparada de métodos de estimación y análisis de segmentación de demanda”* Valladolid: Revista de Economía Pública, 2006.
- T.Nypan. *“Cultural Heritage Monuments and Historic Buildings as value generators in a post-industrial economy”* Norway: Directorate for Cultural, Heritage, 2003.